



TUOSAN SAAREN LÄNSIRANNAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

13.4.2018, muutettu 14.3.2019
Insinööritoimisto Alpo Leinonen Oy



RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Dnro K2608

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

TUOSAN SAAREN LÄNSIRANNAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 13.4.2018 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA (Muutettu 14.3.2019)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos	Kortteleissa 2 – 4 sekä niihin liittyvillä lähivirkistys-, katu- ja autopaikkojen korttelialueella.
Muodostuu	Korttelin nro 1 rakennuspaikat 2 – 5 ja kortteli nro 7 sekä niihin liittyvä maa- ja metsätalousalue.
Tonttijako	Ohjeellinen tonttijako
Kaavanlaatija	Insinööritoimisto Alpo Leinonen Oy Rakennus- ja maanmittausinsinööri Alpo Leinonen puh. 0440 555 195 sähköposti: alpoe.leinonen@gmail.com Lappeenrannan kaupunki, käsittelee: Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662 sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi
Vireilletulo	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos on pidetty nähtävillä 22.6. – 7.8.2017
Hyväksytty	KV __.__.2019

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Tuosan saarella, Vehkataipaleentien ja Saimaan vesistöön kuuluvan Puominlahden välisellä alueella Sudensalmen eteläpuolella. Lappeenrannan keskustaan on noin 8 kilometriä. Alueen pinta-ala on noin 9,5 ha ja rantaviivaa noin 1,0 km. Suunnittelualueen sijainti näkyy alla olevassa kuvassa.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi: Tuosan saaren länsirannan ranta-asemakaavan muutos

Suunnittelun tavoitteena on muuttaa matkailua palvelevien rakennusten ja loma-asuntojen korttelialueet (RM-1) omarantaisiksi loma-asuntojen korttelialueiksi (RA).

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	1
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista		2
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Ranta-asemakaava.....	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Rakennettu ympäristö	4

3.1.3	Luonnonympäristö ja maisema	5
3.1.4	Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö.....	6
3.1.5	Väestö, työpaikat ja palvelut	6
3.1.6	Ympäristökuormitus	6
3.1.7	Maanomistus	7
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	13
4	RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	Suunnittelun tausta ja tavoitteet	14
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3	Suunnitteluvaiheet	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1	Kaavan rakenne.....	15
5.1.1	Mitoitus	15
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.3	Aluevaraukset	16
5.3.1	Korttelialueet.....	16
5.3.2	Katualue ja ohjeellinen tieyhteys	16
5.4	Yhdyskuntatekninen huolto	17
5.5	Ympäristön häiriötekijät	17
5.6	Kaavamerkinnot ja – määräykset	17
5.7	Nimistö.....	18
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	19
6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä.....	19
6.2	Ekologiset vaikutukset - vaikutukset luonnonympäristöön	19
6.3	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	20
6.4	Liikenteelliset vaikutukset	21
6.5	Sosiaaliset vaikutukset	21
6.6	Kulttuuriset vaikutukset.....	22
6.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.....	23
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	25
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	25
7.2	Kaavan hyväksyminen.....	25

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.4.2017
- MRA 30 § ja 27 § kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
 - Osalliset, joita on kuultu kirjeitse.
 - MRA 30 §:n kuulemisessa (22.6. – 21.7.2017) saadut lausunnot ja mielipiteet.
 - Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä muistio työneuvottelusta 19.10.2017.
 - Kaavaluonnoskartta 24.4.2017
 - MRA 27 §:n kuulemisessa saatu lausunto ja kaavanlaatijan vastine
- Asemakaavan seurantalomakkeet
- Kaavamuutoshakemus
- Luontoselvitys 2016 ja liito-oravaselvityksen täydennys 2017
- Ranta-asemakaavakartta sekä kaavamerkinnot ja – määräykset 13.4.2018

7. Emätilaselvitys ja laskelma rantarakennusoikeudesta (14.3.2019)
8. Pöytäkirja 28.8.2018 viranomaisneuvottelusta
 - Lisäselvitys Sudensalmen metsän Natura-alueen rakennusoikeuden siirrettävyydestä (Annu Tulosen sähköpostiviesti 18.9.2018)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde-materiaalista

- Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, itäinen osa-alue.
- Etelä-Karjalan maakuntakaava

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen ranta-asemankaavan muuttamiseksi on tehnyt Kiinteistö Oy Lappeenrannan Griini.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 21.6.2017 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 22.6.2017 alkaen kaavaprosessin ajan.

Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollista antaa kaavasta mielipide.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja laadittu kaavaehdotus. Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa 2.5.2018 (§107) ja kaupunginhallituksessa 7.5.2018 (§215). Kaupunginhallitus asetti kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi 17.5. – 18.6.2018 ja pyysi kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot. Asemakaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto.

Kaupunginhallitus käsittelee kaupunkisuunnittelun laatiman vastineen, jonka jälkeen kaava viedään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavan muutoksella on muutettu matkailua palvelevien rakennusten ja loma-asuntojen korttelialueet (RM-1) omarantaisiksi loma-asuntojen (RA) korttelialueiksi. Ajoneuvoliittymä suunnittelualueelle on osoitettu Kirkkoluhdantieltä, josta edelleen olevan liittymän kautta Vehkataipaleentielle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Suunnittelualueen rakentaminen voidaan aloittaa ranta-asemakaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin kallioista maastoa, jossa kasvaa 50- 60 vuoden ikäistä mäntyvaltaista talousmetsää. Alueen rannat ovat rakentamattomia samoin kuin läheiset saaret. Suunnittelualue rajoittuu idässä yhdystiehen 4081, Vehkataipaleentie ja lännessä ja pohjoisessa Saimaan Puominlahteen. Etelässä alue rajautuu Kirkonluhdantiehen.



3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen itäpuolella noin puolen kilometrin päässä on Tuosan golfkenttä, eteläpuolella Tuosan leirikeskus (om. seurakunta) ja pohjoispuolella loma-asutusta. Golfkentän alueella on vuonna 2006 rakennettu klubirakennus, vuonna 2008 rakennettu pro shop myymälärakennus ja golftoimintaan liittyviä huoltorakennuksia. Lisäksi golfkentän alueella on kolme huonokuntoista ja käyttämätöntä vapaa-ajan asuntoa, joille ei ole osoitettu oikeusvaikutteisessa kaavassa rakennuspaikkaa ja -oikeutta.

Suunnittelualue käsittää rakentamatonta metsämaata.

- Yhdyskuntatekniset verkostot ja liikenneverkko

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevaan Ruunalahden pohjukkaan tulevat vesistöä pitkin Hyötiönsaaren Marjolasta Tuosan vesiosuuskunnan paineviemäri ja vesijohto. Ruunalahden pohjukassa on jäteveden pumppaamo ja vesijohdon mittauskaivo, joista

eteenpäin suunnittelualueelle on tarkoitus rakentaa vesihuoltoverkosto. Olemassa oleva vesihuoltoverkosto on esitetty oheisella karttaotteella.



Kuva: Vesihuoltoverkosto.

Tieyhteys saadaan Vehkataipaleentieltä Kirkkoluhdantielle (8 m rasite) ja edelleen kaava-alueelle rakennettavalta kadulta/kaavatieltä.

3.1.3 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pääosin kallioista maastoa, jossa kasvaa mäntyvaltaista talousmetsää. Puusto on 50–60 vuoden ikäistä. Kallioalueiden välissä on kaksi alemmaa painannetta, joissa esiintyy rehevää kasvillisuutta. hoidettua taajamametsää.



Suunnittelualueen kasvillisuutta, tasaikäistä mäntyvaltaista kangasmetsää (Kuva Anu Luoto).

Alueelle laadituissa luontoselvityksissä ei ole todettu luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyyppejä tai Natura-alueita eikä metsälain mukaisia kohteita.

3.1.4 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä (lähde: <http://kulttuuriymparisto.nba.fi>). Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei myöskään ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja palvelut

Kaavamuutosalueella ei ole vakinaisia asukkaita. Alueen eteläpuolella on seurakunnan omistama Tuosan leirikeskus. Alueen itäpuolella noin puolen kilometrin etäisyydellä on Tuosan golfkenttä. Sudensalmen pohjoispuolella on pysyvää ja loma-asutusta.

3.1.6 Ympäristökuormitus

Suunnittelualueen ympäristökuormitus muodostuu Vehkataipaleentien maantieliikenteestä ja siitä aiheutuvasta melusta. Vehkataipaleentie sijaitsee pääosin kallioleikkauksessa alueen itäpuolella rajoittuen kaava-alueeseen.

▪ Liikennemelu

Liikennemelu alueelle tulee Vehkataipaleen yhdystieltä 4081. Sen vaikutuksen voidaan arvioida vähäiseksi, koska tie on korttelialueiden kohdalla kallioleikkauksessa.

Melun sallittua tasoa säädelään lainsäädännöllisesti ohje- ja raja-arvoilla. Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen lupamenettelyssä sovelletaan valtioneuvoston päätöstä 993/92 melun yleisistä ohjearvoista. Näitä ohjearvoja sovelletaan kuitenkin yleisesti myös ympäristölupamenettelyssä mm. teollisuuslaitoksia koskien (taulukko 3.3.1)

Taulukko 3.3.1. VNP 993/92 mukaiset yleiset ohjearvot

Ulkona	L _{Aeq} enintään	
	Päivällä (07–22)	Yöllä (22–07)
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50/45 dB ¹⁾
Loma-asumiseen käytettävät alueet ³⁾ , leirintäalueet ja virkistysalueet taajamien ulkopuolella sekä luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ²⁾
Sisällä		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

¹⁾ Uusilla asuinalueilla yöajan ohjearvo on 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa

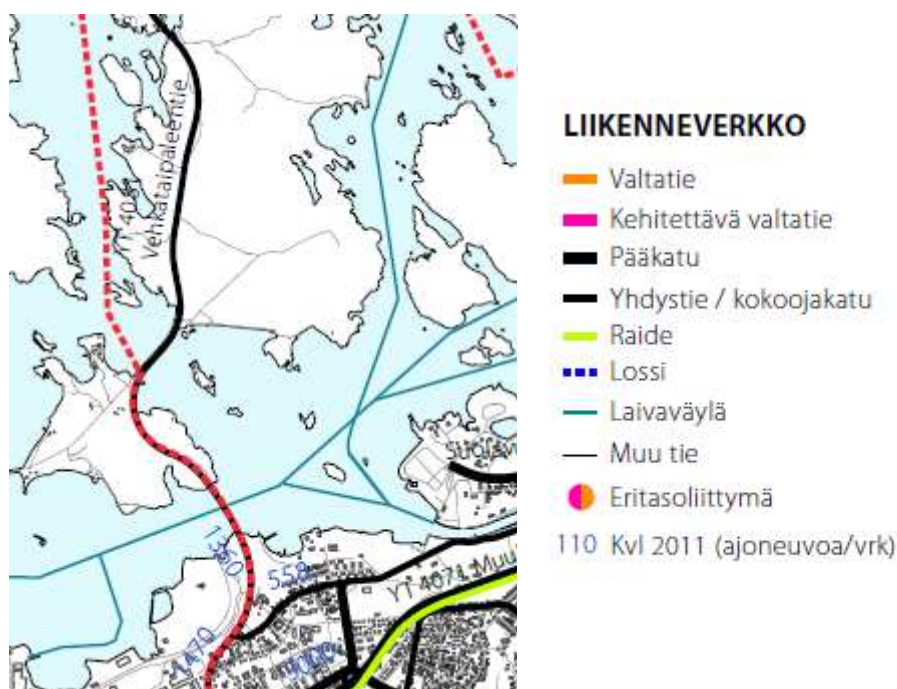
²⁾ Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä

³⁾ Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja

L_{Aeq} = melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso)

Jos melu on luonteeltaan impulssimaista tai kapeakaistaista, mitattuun tai laskettuun arvoon lisätään 5 dB ennen vertaamista ohjearvoon.

Alueella ei ole tehty erillistä meluselvitystä, eikä sellainen sisälly myöskään Keskustaajaman osyleiskaavaan 2030, itäinen osa-alue.



Kuva, lähde: Keskustaajaman osayleiskaava 2030, Itäinen osa-alue

Lappeenrannan tieverkon meluarvoja on tutkittu myös Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvityksessä ja meluntorjuntaohjelmassa (Ramboll Oy Finland 19.3.2015). Siinä ei myöskään ole tietoja suunnittelualueen itäpuolella olevalta Vehkatalpaaleentieltä.

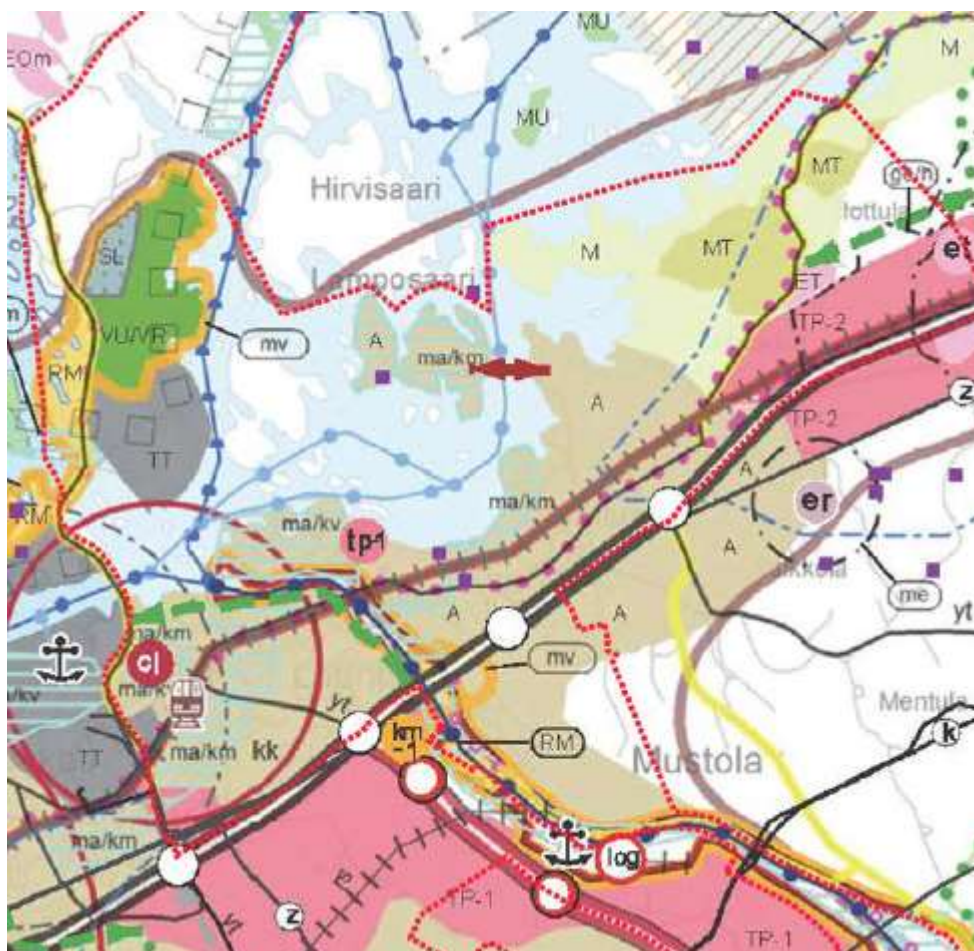
3.1.7 Maanomistus

Koko suunnittelualueen omistaa Kiinteistö Oy Lappeenrannan Griini (c/o Skanska Talonrakennus Oy).

3.2 Suunnittelutilanne

▪ Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011.



Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta.

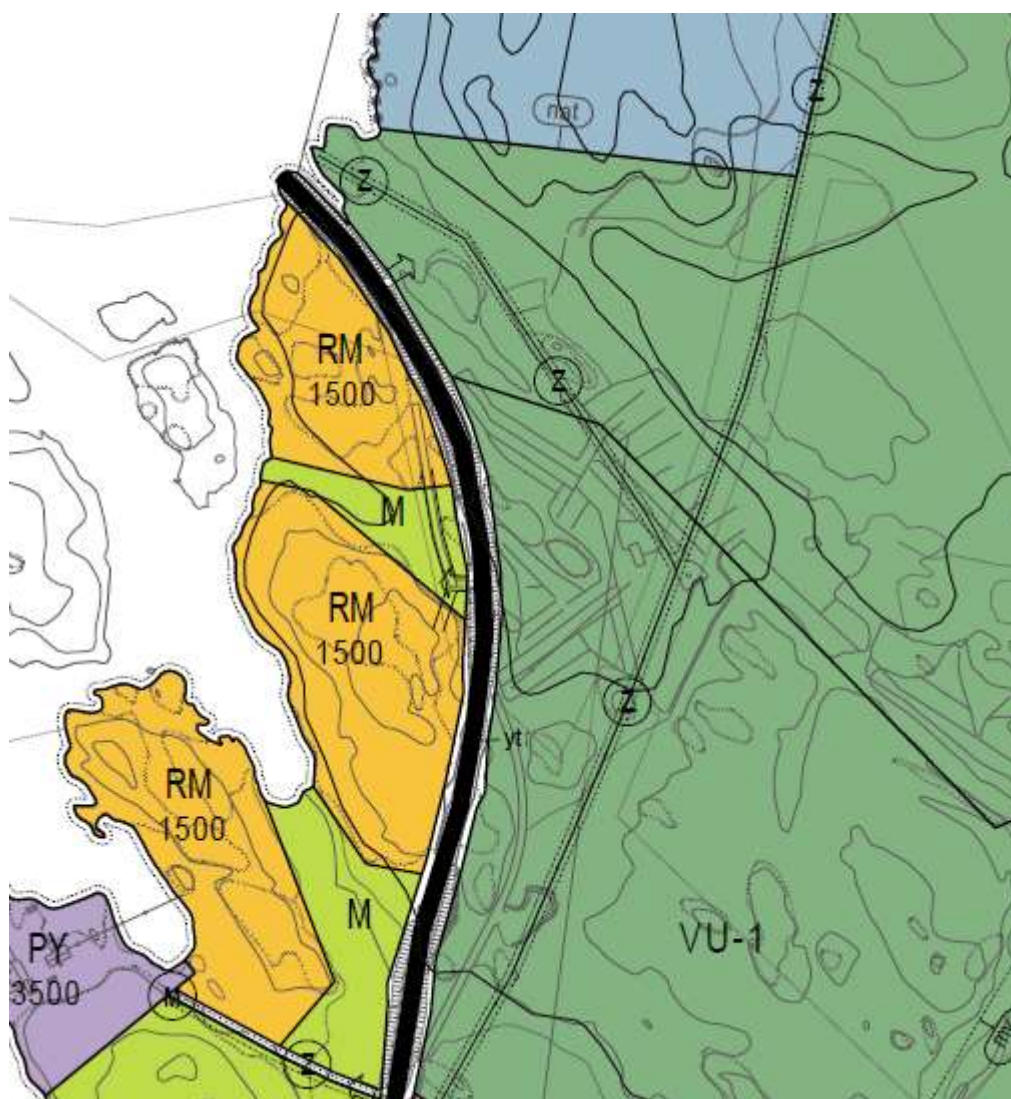
Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa *matkailupalvelujen alueella* (RM). Vehkai-paleentiellä on merkintä; *maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävä polkupyörä-reitti ja sen jatkuvuus maakunnallisesti*.

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja ympäristöministeriö vahvisti sen 19.10.2015. Vaihemaakuntakaavalla ha-lutaan ohjata paremmin kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen aluevarauksia. Vaihemaakuntakaavassa ei ole varauksia suunnittelualueella.

▪ Yleiskaava

Kaavamuutosalue kuuluu Lappeenrannan keskustaajaman itäisten alueiden osayleis-kaavaan 2030. Yleiskaava on hyväksytty Lappeenrannan kaupunginvaltuustossa 13.11.2017. Yleiskaava on MRL 42 ja 43 §:ien mukainen oikeusvaikutteinen yleis-kaava. Yleiskaavasta on jätetty kaksi valitusta, jotka eivät koske Tuosan aluetta. Osayleiskaava on määrätty voimaan muilta kuin valituksenalaisilta osiltaan Lappeen-rannan kaupunginhallituksen päätöksellä 15.1.2018 § 21.

Tätä ennen suunnittelualueella oli voimassa 26.5.2003 hyväksytty Tuosan oikeusvai-kutteinen osayleiskaava. Siinä alue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi (RM) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).



Ote vuoteen 2018 voimassa olleesta Tuosan oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta 26.5.2003.

VU-1

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Alue varataan golfkentän laajennusta varten. Ennen golfkenttäkäyttöä aluetta voidaan käyttää metsätalouteen metsälain puitteissa. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128§:ssä tarkoitettua lupaa.

VU ja VU-1 alueille sallitaan golfkenttään liittyvien rakennusten, kuten golfklubin, varasto- ja huoltorakennusten rakentaminen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 2500 k-m². Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rantapuusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää maisemallisesti arvokkailla ranta-alueilla.

RM

Matkailupalvelujen alue.

Alue varataan matkailupalveluita varten. Alueelle sallitaan enintään kaksikerroksisten erillisten tai kytkettyjen loma-asuntojen ja muiden matkailua palvelevien rakennusten rakentaminen. Rakennusten vesi- ja jätehuolto on hoidettava rakentajan toimesta ympäristötoimen ohjeiden mukaisesti. Alueelle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 1500 k-m². Yksityiskohtainen rakentaminen ratkaistaan ranta-asetymäkaavalla. RM-alueella sallitaan venevalkamatyyppisen rantautumispaikan rakentaminen.

M

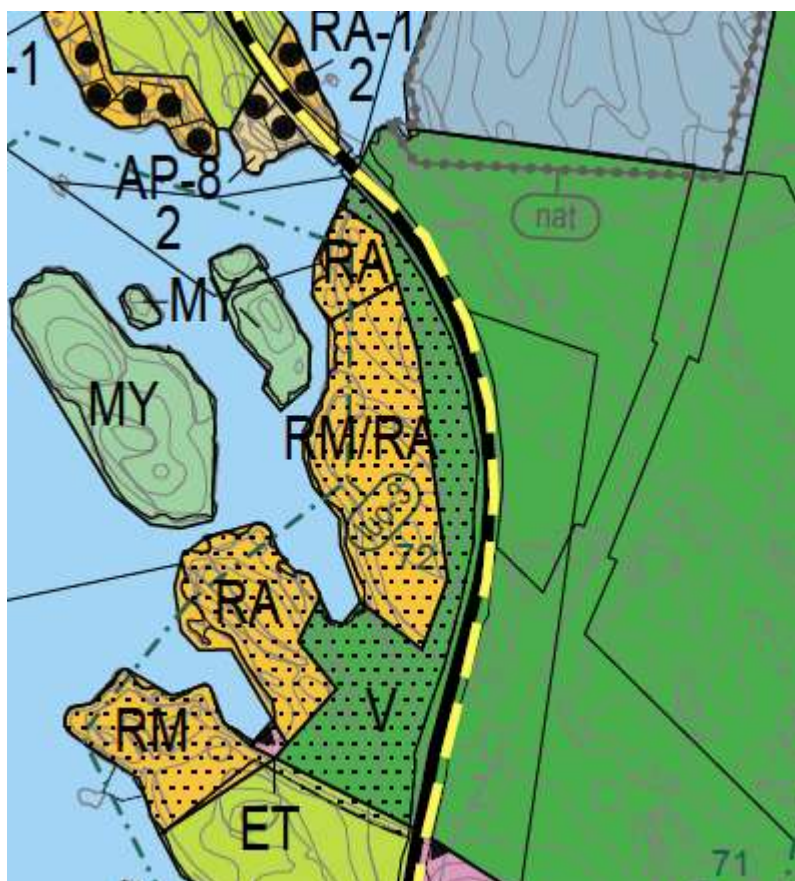
Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

PY

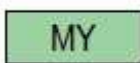
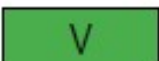
Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.

Alueelle sallitaan enintään kaksikerroksisten erillisten tai kytkettyjen kursikeskustoimintaa palvelevien rakennusten rakentaminen. Rakennusten vesi- ja jätehuolto on hoidettava rakentajan toimesta ympäristötoimen ohjeiden mukaisesti. Alueelle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 3500 k-m².

Yllä Tuosan osayleiskaavan kaavamääräyksiä.



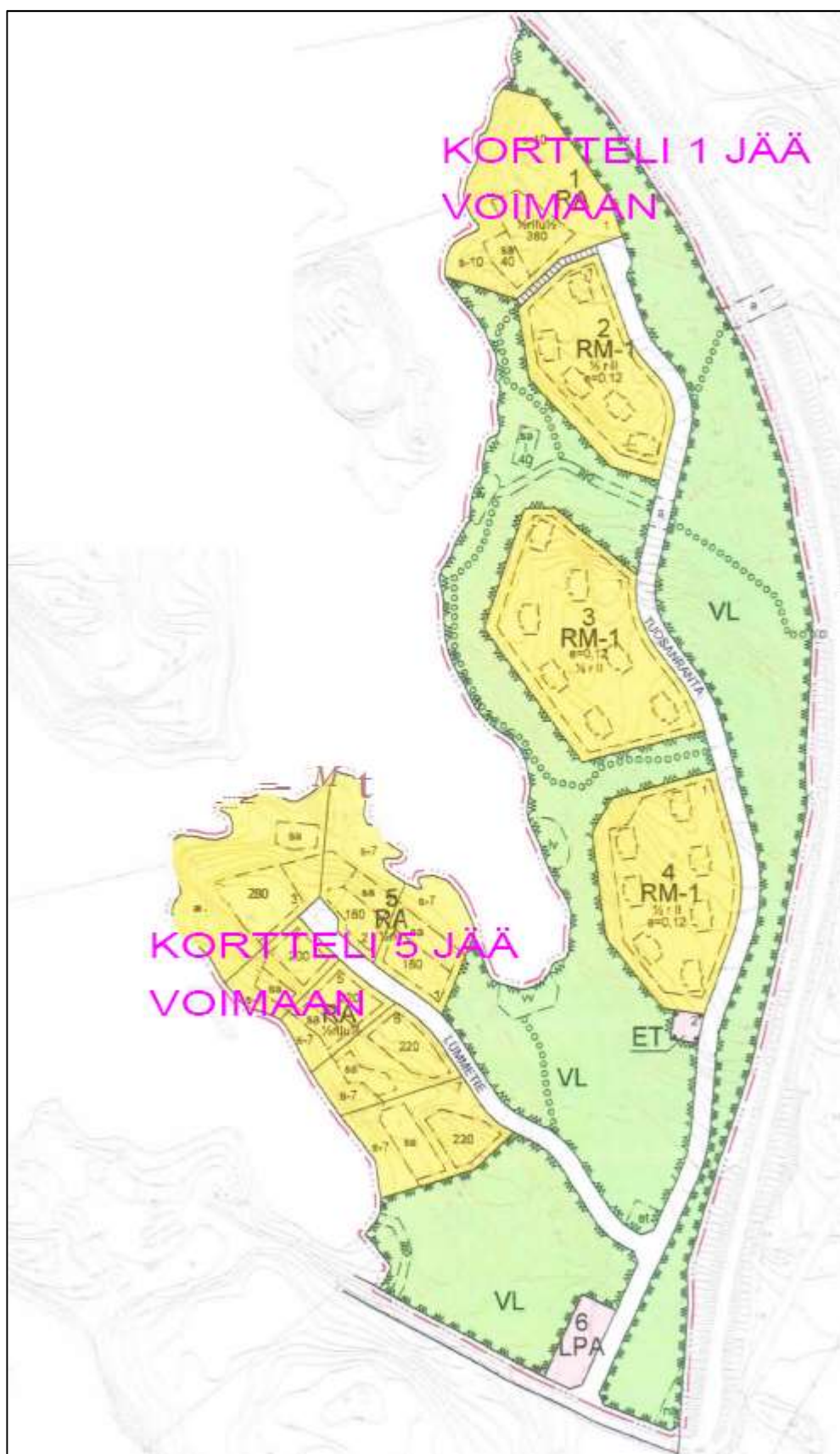
Ote keskustaajaman itäisten osien osayleiskaavasta 2030. Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.11.2017 § 122.

- | | |
|---|--|
|  | Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. |
|  | Loma-asuntoalue. |
|  | Matkailupalvelujen alue. |
|  | Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. |
|  | Virkistysalue. |
|  | Yhdyskuntateknisen huollon alue. |
|  | <p>Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.</p> <p>Alueen osa, jolla sijaitsee mahdollinen metsälain mukainen erityisen arvokas elinympäristö, vesilain mukainen suojeltu vesiluontotyyppi ja/ tai muu arvokas luontokohde. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteessä olevan luontoselvityksen kohdeluetteloon.</p> |

Yllä Keskustaajaman osayleiskaavan 2030 kaavamääräyksiä.

- Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 29.9.2008 hyväksymä Tuosan saaren länsirannan ranta-asemakaava.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



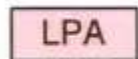
Lähivirkistysalue.



Loma-asuntojen korttelialue.



Matkailua palvelevien rakennusten ja loma-asuntojen korttelialue.



Autopaikkojen korttelialue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Suunnittelualueen voimassa olevassa ranta-asetmakaavassa on loma-asuntojen (RA), matkailua palvelevien rakennusten ja loma-asuntojen (RM-1) ja autopaikkojen korttelialueita sekä lähivirkistysalueita. Nyt tehtävä kaavamuuotos ei koske loma-asuntojen korttelialueita 1 ja 5 (RA), joiden rakennusoikeus on 180 k-m² ... 320 k-m²/rakennuspaikka yhteensä 1820 k-m².

Muuotos koskee vain RM-1 korttelialueita 2, 3 ja 4, joiden rakennusoikeus on tehokkuusluvun $e=0,12$ mukainen eli yhteensä n. 2600 k-m². Kerrosluku on $\frac{1}{2}$ r II.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa voimassa olevaan korttelialueeseen RA 1, lännessä vesistöön, etelässä Kirkkoluhdantiehen ja idässä Vehkataipaleen yhdystiehen 4081.

▪ Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.9.2016.

▪ Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa kantakarttaa 1:2000.

3.2.1 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys 2016 ja liito-oravatäydennys 2017. Aikaisemmin alueesta on laadittu luonto- ja liito-oravaselvitykset.

Keskustaajaman osayleiskaavan itäisten osien 2030 perusselvityksiä ja aineistoa on myös käytetty lähtöaineistona.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tavoitteet

Voimassa oleva kaava ei ole toteutunut, koska Lappeenrannan seudulla on ollut riittävästi vastaavia alueita tarjolla. Lukuisista yrityksistä huolimatta aluetta ei ole saatu toteutettua. Muutoksen tarkoitus on muuttaa matkailua palvelevien ja loma-asuntojen korttelialueet (RM-1) omarantaisiksi loma-asuntojen korttelialueiksi (RA).

Tavoitteena on suunnitella kaavan muutoksella houkuttelevia loma-asuntojen rakennuspaikkoja lähelle Lappeenrannan keskustan palveluja sekä Tuosan golfkenttää.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä vaikutusarviointia varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa on myös lueteltu kaavatyössä osallisena olevat tärkeimmät maanomistajat, viranomaiset ja muut tahot.

Kaavoituksen vireilletulosta sekä kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin teknisen toimen kaavoituksessa osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat. Asemakaavaluonnos on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 22.6.—7.8.2017 välisen ajan.

Viranomaisyhteistyö. Kaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Asemakaavamuutoksesta ei ole ollut tarpeen järjestää MRA 26 §:n mukaista aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua. Asemakaavasta on järjestetty epävirallinen työneuvottelu Lappeenrannan kaupungin, Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen, Lappeenrannan seudun ympäristötoimen, Etelä-Karjalan museon ja kaavanlaatijan kesken 19.10.2017.

Lisäksi kaavaehdotuksesta pidettiin ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 28.8.2018. Neuvottelun pöytäkirja kaavaselostuksen liitteenä 8.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt 28.11.2016 neuvottelussa kaavoituksessa. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta Etelä-Saimaassa lehtikuulutuksella 21.6.2017 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 22.6.2017 alkaen kaavaprosessin ajan.

Ranta-asetemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti kommentoitavana 22.6. – 7.8.2017. Nähtävilläolon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja on laadittu kaavaehdotus. Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa 2.5.2018 (§107) ja kaupunginhallituksessa 7.5.2018 (§215). Kaupunginhallitus asetti kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi 17.5. – 18.6.2018 ja pyysi kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot. Asemakaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto.

Kaupunginhallitus käsittelee kaupunkisuunnittelun laatiman vastineen, jonka jälkeen kaava viedään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan (MRL 188 §).

Asemakaavan on laadittu Insinööritoimisto Alpo Leinonen Oy. Asemakaavaa on valmistellut elinvoima ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelu.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on suunnitella viihtyisä ja korkeatasoinen loma-asunto-alue. Laadittava asemakaava on Lappeenrannan keskustaaajaman osayleiskaavan 2030 mukainen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asetemakaavan muutoksella halutaan muuttaa kaavaa niin, että alueen kaikki rakennuspaikat olisivat omarantaisia rakennuspaikkoja. Lomarakennusten rakennusalat on suunniteltu mäen päälle, kuten aikaisemmassakin kaavassa oli. Vain rantasaunat on suunniteltu rantaan ja niille on etsitty rakennusalat, jotka mahdollisimman hyvin soveltuvat rantamaisemaan ja puuston suojaan.

Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus pienenee kaavamuutoksen myötä noin 750 kerros-m².

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 9,5 ha, josta loma-asuntojen kortteli-alueisiin (RA) kuuluu noin 2,60 ha ja maa- ja metsätalousalueeseen (MY-1) noin 6,9 ha.

RA- korttelialueiden kullekin rakennuspaikalle, yhteensä kuusi (6) rakennuspaikkaa, on osoitettu rakennusoikeutta 320 kerros-m², josta rantasauna 40 k-m² ja muu lomarakentaminen 280 k-m². Rakennuspaikkojen koko on noin 3200 – 5800 m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asetemakaavassa on otettu huomioon keskustaajaman osayleiskaavan 2030 määräys; *Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (luo-3)* sekä luontoselvityksen *Paikallisesti erittäin arvokas kallioranta* siten, että lomarakennusten rakennusalat on merkitty maan päälle noin 40 – 110 metrin etäisyydelle rannasta ja rantasaunojen rakennusalojen paikat ranta-alueelle on tutkittu ja mitattu maastossa. Ne on merkitty kaavaan maisemallisesti ja ranta-alueen korkeuserot huomioon ottaen sopiville paikoille. Kaavaratkaisu johtaa voimassa olevaan kaavaan verrattuna pienimittakaavaisen rakentamiseen, joka sopeutuu lähialueen rakentamistapaan.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan pitää kohdassa 4.4 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Loma-asuntojen korttelialueet (RA).

Kaavamuuotosalueelle on osoitettu kaksi *loma-asuntojen korttelialuetta* (RA) eli osa korttelia nro 1 (rakennuspaikat 2-5) ja kortteli 7 (rakennuspaikat 1-2).

Korttelialueen 1 pinta-ala on noin 1,75 ha ja siinä on neljä rakennuspaikkaa; kokonaisrakennusoikeus 1280 kerros-m² tehokkuusluvun ollessa $e = 0,07$. Rakennuspaikkojen kerrosluku saa olla enintään $\frac{1}{2} k$ l u $\frac{2}{3}$.

Korttelin 7 pinta-ala on noin 0,85 ha ja korttelialueella on kaksi rakennuspaikkaa, kokonaisrakennusoikeus 640 kerros-m². Kummankin rakennuspaikan rakennusoikeus on 320 kerros-m² ($e = 0,07...0,08$). Rakennuspaikkojen kerrosluku saa olla enintään $\frac{1}{2} k$ l u $\frac{2}{3}$.

Kaavakartalla on osoitettu ohjeellinen tonttijako/ rakennuspaikkojen jako.

Kaavamääräyksillä on pyritty estämään taajamakuvallisten ja maisemallisten haittojen syntyminen. Määräyksiä on muun muassa puuston säilyttämisestä, rakennuspaikkojen luonnonmukaisen maastomuodon säilyttämisestä kieltämällä louhimisen ja kaivamisen, rakennusten kattomuodosta, materiaalista ja väriykestä. Kiinteistöjen tulee liittyä alueelle rakennettavaan vesihuoltoverkkoon.

5.3.2 Katualue ja ohjeellinen tieyhteys

Tieyhteys kaava-alueelle rakennetaan Kirkkoluhdan yksityistieltä edelleen voimassa olevalle korttelialueelle 5 Lummetien kautta sekä korttelialueille 1 ja 2 kaavaan ohjeel-

lisen tieyhteyden kautta. Se noudattaa likimain voimassa olevan kaavan Tuosanrannan katualuetta. Ohjeellinen ulkoilureitin yhteys on merkitty korttelin 1 eteläpään kohdalta Vehkataipaleentielle.

5.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavan toteuttaminen edellyttää uusien tieyhteyksien ja yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista. Näin ollen rakennuspaikat voidaan liittää kaava-alueen eteläosassa olevaan kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Vehkataipaleentien mahdollinen meluhaitta on huomioitava oleskelupihoja suunniteltaessa.

5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset

- Loma-asuntojen korttelialue (RA).
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue säilytetään metsänä.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja
- Ohjeellinen tontin/ rakennuspaikan raja.
- Korttelin numero.
- Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Murtoluku roomalaisen numero jäljessä osoittaa, kuin suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- Rakennusala.
- Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen.
- Saunan rakennusala. Terassin koko saa olla enintään 50 % rakennuksen kerrosalasta.
- Ohjeellinen tieyhteys.
- Ulkoilureitti.
- s-10: Alueen osa, jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Tonttien luonnonmukaisia maastonmuotoja ei saa muuttaa louhimalla, pengertämällä

tai kaivamalla. Alueelle saa rakentaa loma-asuntoihin liittyviä kulkuteitä ja kulkureitteihin liittyviä tasanteita sekä turvallisuutta lisääviä rakenteita.

Koskee kaavakartalla olevia korttelialueita, jotka jäävät voimaan 29.9.2008 hyväksytystä kaavasta (merkintä s-7):

- Alueen osa, jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä ja tarvittaessa tehtävä täydennysistutuksia siten, että rakennusten ja vesistön väliin jää riittävä suoja-puusto. Tonttien luonnonmukaisia maastomuotoja ei saa muuttaa louhimalla tai kaivamalla. Alueelle saa rakentaa loma-asuntoihin liittyviä kulkuteitä ja kulkureitteihin liittyviä tasanteita sekä turvallisuutta lisääviä rakenteita.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

- Maanpintaa ei saa täyttämällä nostaa niin paljon ympäröivää maanpintaa korkeammaksi, että siitä aiheutuisi taajamakuvalta tai maisemallista haittaa.
- Loma-asuntojen tulee olla taite- tai harjakattoisia ja julkisivujen pääosin puuta. Erillisten ranta-saunojen julkisivujen tulee olla puuverhoiltuja. Väriltään ranta-saunojen tulee olla luonnonmaisemaan soveltuvia.
- Kiinteistöjen tulee liittyä vesihuoltoverkostoon (jätevesiviemärit, vesijohto).
- Rakennettaessa kiinteistökohtaisia viemärikalusteita viemäriverkoston määräämän padotuskorkeustason alapuolelle, tulee kiinteistön omistajan johtaa kiinteistökohtaiset jätevedet pumppaamalla viemäriverkostoon. Mahdollisuudet liittyä viemäriverkostoon tulee tutkia kunkin tontin kohdalla erikseen.
- Kaava-alueen pienjänniteverkko tulee toteuttaa maakaapelilla.
- Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.
- Rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida Saimaan ylin tulvakorkeus (HW 1/100, N2000 +78,00 metriä = N60 +77,80 metriä). Rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituva taso on +78,00 metriä (N2000).
- RA- korttelialueeseen rajoittuvalle vesialueelle saa kutakin tonttia kohti rakentaa yhden enintään 15 m² suuruisen laiturin.
- Rakennusten kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa rakennuspaikasta tulee istuttaa ja mahdollisuuksien mukaan säilyttää alkuperäistä luonnonkasvillisuutta. Ranta-alue on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma rakennusalan ulkopuolisen alueen kasvillisuuden täydentämisestä vastaavantyyppisellä kasvillisuudella.

5.7 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta alueelle uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia mm. alueen kaupunkikuvaan ja yleisemminkin rakennettuun ympäristöön. Vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Tämä selostus sisältää asemakaavan toteuttamisen vaikutusten arvioinnin.

Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavaratkaisujen ympäristöllinen merkitys, parantaa tehtävien ratkaisujen laatua sekä havainnollistaa osallisille ja päättäjille asemakaavan sisältöä. Arvioinnin pohjana on käytetty mm. seuraavia selvityksiä ja lähteitä:

- Luontoselvitys 2016 ja liito-oravaselvityksen täydennys 2017
- Luontoselvitys 2007.
- Liito-oravaselvitys 2008.
- Keskustajaman osayleiskaava 2030, itäiset osat; perusselvityksineen.

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

1. Ekologiset vaikutukset
2. Taloudelliset vaikutukset
3. Liikenteelliset vaikutukset
4. Sosiaaliset vaikutukset (esim. vaikutukset palveluihin)
5. Kulttuuriset vaikutukset (esim. kaupunkikuvalliset vaikutukset)

Menetelmän avulla on pyritty löytämään vastauksia erityisesti siihen, toteuttaako kaavaratkaisu kokonaisuudessaan kestävää kehitystä. Tärkeimpien vaikutusten tunnistamisen apuna käytettiin MRL 54 §:n asemakaavan sisältövaatimuksia ja niistä johdettuja vaikutuksiin liittyviä kysymyksiä. Ranta-asemakaavan vaikutuksia on arvioitu vertaamalla kaavaluonnosta voimassa olevan kaavan mukaiseen tilanteeseen.

6.2 Ekologiset vaikutukset - vaikutukset luonnonympäristöön

- Maa- ja kallioperä

Kaavamuutoksessa osoitettu uudisrakentaminen ei edellytä merkittävää maaperän kaivamista rakennustöiden yhteydessä. Alueen maaperää tullaan paikoittain muokkaamaan tieverkon ja yhdyskuntateknisen verkoston rakentamisen yhteydessä. Rakentamisen vaikutukset maaperään ovat paikallisia ja merkitykseltään vähäisiä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin.

Kallioperä on monilta osin näkyvillä, joten siihen kohdistuu rakentamisesta jonkin verran vaikutuksia.

- Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja viheryhteydet

Suunnittelualue on talousmetsää, joka sijaitsee korttelialueilla ja sen lähialueella. Alueella on maankäytön suunnittelussa erityisesti huomioitu luontoselvityksen luontokohteita. Kaavan toteuttamisella ei ole kielteistä vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin eikä luonnon monimuotoisuuteen.

- Pinta- ja pohjavedet

Kaavamuutosalue ei ole pohjavesialueita. Kaava-alue liitetään vesi- ja viemäriverkoston, joten alue ei aiheuta jätevesikuormitusta ympäristöönsä.

- Maisema

Alueen maisemakuvassa ja – rakenteessa kaavan aiheuttama muutos on vähäinen.

Sudensalmen Natura-arvioinnin tarvearviointi

Tuosanrannan selvitysalueen läheisyyteen Vehkalahdentien itäpuolelle on perustettu vuonna 2006 Sudensalmen metsän Natura-alue (FI0411009). Suojelu on toteutettu luonnonsuojeluna SCI-merkinnällä, jossa suojelun perusteena on luontotyyppi eli luonnontilaiset tai luonnontilaisen kaltaiset havupuusekametsät. Sudensalmen metsä on vanhaa metsää, jossa elää myös liito-orava.

Natura-alueen läheisyys tarkoittaa sitä, että kaavamuutoksen osalta on tarpeen tehdä niin sanottu Natura-arvioinnin tarveharkinta, jossa arvioidaan hankkeen mahdollisia vaikutuksia Natura-alueen luontoarvoihin. Tarveharkinnan perustella päätetään onko tarpeen tehdä varsinaista Natura-arviointia, jossa hankkeen luontovaikutukset arvioidaan tarkemmin (Söderman 2003, s. 59–63.).

Ranta-asetemakaava–muutosalueelle ollaan kaavoittamassa yhteensä kuusi rakennuspaikkaa loma-asunnoille. Kaikki tontit ovat omantaisa. Lisäksi voimassa olevassa kaavassa on 8 rakennuspaikkaa. Toteutuessaan kaava-alueen asukasmäärä olisi enimmillään noin 40-50 henkilöä, joka on kuitenkin vähemmän kuin nyt voimassaolevassa kaavassa.

Kaavalla ei ole suoria vaikutuksia Sudensalmen metsän Natura-alueeseen. Kaavasta mahdolliset vaikutukset Natura-alueelle ovat välillisiä ja johtuvat kaava-alueen asukkaiden mahdollisesta virkistyskäytöstä. Asukkaiden virkistyskäyttötarpeita palvelevat omat tontit ja myös viereinen golf-kenttä sekä koko Saimaan vesistö.

Tuosan ranta-asetemakaavan mahdollistaman loma-asuntorakentamisen ja siitä syntyvän asukasmäärän kasvun ei voida katsoa merkittävästi vaikuttavan Sudensalmen metsän Natura –alueen arvoihin ja tästä syystä varsinaisen Natura-arvion tekeminen hankkeen osalta ei ole tarpeellista.

6.3 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

- Aluetaloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa loma-asuntojen rakentamisen alueelle. Tarjoamalla loma-asuntoja alueelta, hyvien kulkuyhteyksien päästä, kaavamuutos täydentää ja monipuolistaa Tuosan saaren ja sen lähialueiden loma-asuntojen tonttitarjontaa.

- Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä korttelialuetta palvelevat tieyhteydet ja kunnallistekniikan verkostot rakennetaan maanomistajan toimesta.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

- Vaikutukset liikenneverkkoon, liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia alueen liikenneverkkoon. Vehkataipaleentielle liittymä on valmiina Kirkkoluhdantieltä, johon kaava-alueen tieyhteys rakennetaan.

Ennustetuilla liikennemäärillä kaavaratkaisusta ei aiheudu kielteisiä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen eikä liikenneturvallisuuteen. Tässä kaavassa esitetty maankäyttö ei aiheuta jonoutumista eikä muita liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä tieverkolla.

Kaavamuutos ei muuta alueen pysäköintijärjestelyjä, vaan autojen pysäköintipaikat sijoittuvat rakennuspaikoille.

- Vaikutukset liikennemeluun

Valtioneuvoston antamassa päätöksessä 993/92 on päivä- ja yömelulle asetettu seuraavat ohjearvot:

Jo rakennetut asuntoalueet	klo 7 -22 päiväohjearvo 55 dB(A) klo 22 - 7 yöohjearvo 50 dB(A)
Uudet asuntoalueet klo 7 -22 päiväohjearvo 55 dB(A)	klo 7 -22 päiväohjearvo 55 dB(A) klo 22 - 7 yöohjearvo 45 dB(A)
Loma-asumiseen tarkoitetut alueet	klo 7 -22 päiväohjearvo 45 dB(A) klo 22 - 7 yöohjearvo 40 dB(A)

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvityksessä ei ole suunnittelualueen päivämelutasoa selvitetty. Se pysynee pääosin alle 45 dB:n, kun huomioidaan, että Vehkataipaleentie, yhdystie 4081, on syvässä kallioleikkauksessa korttelialueiden kohdalla.

Rakennusten sijoittelulla on mahdollista laskea pihamelutasoja niin, että melutason alenema on rakennusmassan vieressä jopa 10 dB, on epätodennäköistä että valtioneuvoston asettamat yömelun ohjearvot ylittyisivät ennustetilanteessakaan milään osin.

Kaavaratkaisu ei aiheuta ihmisten elinolosuhteiden heikkenemistä.

- Vaikutukset joukkoliikenteeseen, kevyen liikenteen yhteyksiin ja ulkoilureitteihin

Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta joukkoliikenneyhteyksiin eikä kevyen liikenteen yhteyksiin ja ulkoilureitteihin.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

- Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta palveluiden saatavuuteen. Kaavan mahdollistama rakentaminen tukee pieneltä osaltaan Lappeenrannan taajaman palveluvarustuksen käyttämistä.

- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Lähialueen asukkaille aiheutuu muutoksia uuden loma-asutuksen muodossa. Sosiaalinen ympäristö muuttuu jonkin verran asukasmäärän kasvun myötä.

Kaavan mukainen rakentaminen on mittakaavaltaan pienipiirteistä omarantaista loma-asuntojen rakentamista, joka ei poikkea ympäröivästä rakentamisesta. Alueelle ei myöskään tule toimintoja, jotka voisivat aiheuttaa melua tai muuta ympäristökuormitusta.

Kokonaisuutena kaavamuutoksella ei ole negatiivista vaikutusta alueen ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksen myötä alueen asukasluku lisääntyy noin 40 – 50, lähinnä loma-asukkaalla. Suunnittelualueelle ei tule kaavan myötä uusia työpaikkoja. Suunnittelualue liittyy loma-asumisalueisiin.

Kaavamuutos tiivistää alueen kaupunkirakennetta ja tehostaa jo rakennetun infraverkon käyttöä sekä tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Kaavaratkaisulla ei muilta osin ole vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

- Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Kaavaratkaisu on Keskustaajaman osayleiskaavan 2030 mukainen. Suunnittelualueen kerrosala pienenee n. 750 kerros-m², kun RM-1 rakennuspaikat muutetaan RA- rakennuspaikoiksi.

Uudet rakennuspaikat voidaan liittää suoraan rakennettavaan tieverkkoon.

Kaavan toteuttaminen aiheuttaa vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeet, kustannukset tulevat rakentajan/ rakennuspaikan omistajan maksettaviksi.

- Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavan toteuttaminen muuttaa olevan talousmetsän lomarakennusten rakennetuksi ympäristöksi. Vaikutukset kaupunkikuvaan ovat kuitenkin paikallisia.

- Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin

Kaava-alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa, joten suunnitelmalla ei ole siltä osin vaikutuksia. Suunnittelualueelta ei myöskään tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä, joten kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.

- Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Ranta-asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa matkailupalvelujen alueelle (RM).

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita. Alueisiin kuuluu matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä ja hotelleja, urheilu- ja virkistystoimintoja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema-, rakennusperintö ja kulttuuriarvoihin niitä hyödyntäen. Tulee huolehtia myös siitä, ettei kyseisiä arvoja vaaranneta.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa alueen luonteesta riippuen matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen lisäksi vapaa-ajan/pysyvää asutusta.

Ranta-asemakaava vahvistaa maakuntakaavassa ohjattua alueen käyttöä; vaikka se ei edusta maakuntakaavassa tarkoitettua tehokkaampaa rakentamista. Alueelta on hyvät kulkuyhteydet.

6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa, auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys, toimia kaavoituksen ennakoin ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävisissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä edistää kansainvälisten sopimusten täytöntönpänoa Suomessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tulee voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaavamuutoksella päivitetään olevien toteutumattomien matkailua palvelevien rakennusten ja loma-asuntojen korttelialueet (RM-1) omarantaisiksi loma-asuntojen korttelialueiksi (RA).

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Tavoitteet on huomioitu hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaava-alue liittyy Tuosan saaren ja sen pohjoispuolella olevaan nykyiseen loma- ja pysyvään asutukseen sekä jatkaa saumattomasti nykyistä aluerakennetta. Kaava-alue sijoittuu myös Lappeenrannan kaupunkirakenteen tuntumaan

Palvelut ovat alueelta suhteellisen hyvin saavutettavissa, sillä kaava-alue on noin kuuden kilometrin päässä Lappeenrannan keskustan kaupallisista ja julkisista palveluista ja on lisäksi julkisen liikenteen piirissä. Alue on hyvin saavutettavissa myös kävellen ja pyöräillen.

Kaavaratkaisu perustuu Lappeenrannan keskustaajaman itäosien nykyisen liikenne- ja infraverkon hyväksikäyttöön. Alueen toteuttaminen ei aiheuta ns. kynnyskustannuksia, koska suunnittelualueelle rakennettava katu- ja infraverkko toteutetaan maanomistajan toimesta. Kaava ei edellytä myöskään lisäinvestointeja palveluverkkoon.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Kaavamääräyksissä on otettu huomioon Saimaan ylin turvakorkeus määrittelemällä rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituva taso (+78,00 metriä (N2000)).

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Tuosan maisemallisesti merkittävien rantakallioiden säilyminen on turvattu olemassa olevan puuston säilyttämistä koskevalla kaavamääräyksellä sekä määräämällä, että tonttien luonnonmukaisia maastonmuotoja ei saa muuttaa louhimalla, pengertämällä tai kaivamalla. Luontoarvot on huomioitu myös yleisimminkin korttelialueiden ja tiestön sijoittelussa. Rantakallioita lukuun ottamatta kaavamuutosalue on enimmäkseen tavanomaista talousmetsää.

Kaavalla ei ole suoria vaikutuksia Sudensalmen metsän Natura-alueeseen.

Kaavamuutoksen myötä suunnittelualueelle jää edelleen kattava ja jatkuva viheralueverkosto, jota voidaan pitää riittävänä huomioiden tausta-asutuksen määrä ja alueelle kohdistuva yleisen virkistyskäytön paine.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Ranta-asetmakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaavan muutos on saanut lainvoiman.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Mikkelissä huhtikuun 13. päivänä 2018

Alpo Leinonen

Rakennus- ja maanmittausinsinööri

Muutettu 14.3.2019: Täydennetty kaavaselostuksen kohtia 3.1.2 (rakennettu ympäristö) ja 4.3 (kaavan vaiheet) sekä lisätty liitteet 2e (ehdotusvaiheen lausunto ja vastine) ja 8 (pöytäkirja viranomaisneuvottelusta).



Matti Veijovuori
Asemakaava-arkkitehti
Lappeenrannan kaupunki